The Lead-Safe Landlord

‘安全防鉛’ 業主

DOCUMENTS DEPT.

SEP 26 1997

SAN FRANCISCO
PUBLIC LIBRARY

三藩市業主指南：
如何做一位‘安全防鉛’的業主

兒 童 防 鉛 中 毒 計 劃
1390 Market Street, Suite 230
San Francisco, CA 94102
(415) 554-8930

內容撰寫、文字編排:　　盧德偉 (David Lo)

圖畫、照片選材:　　Kerry Beuthin

盧德偉 (David Lo)

督印人:　　Karen Cohn

出版:　　三藩市公共衛生署兒童防鉛中毒計劃

出版年份:　　1997

感謝加州衛生署職業防鉛中毒計劃
和兒童防鉛中毒科允許複印
這小冊內的圖畫及照片

編寫三藩市業主指南的目的：

讓業主們認識：

- 為甚麼要做一位安全防鉛的業主
- 鉛是甚麼
- 三藩市的含鉛油漆住宅
- 鉛中毒對兒童和成年人健康的影響
- 法例對業主的要求
- 要做些甚麼以保障租客和自己
- 應怎樣促使租客積極地參與消除樓房的鉛危害
- 安全和危險的工作方法
- 服務資源
- 租客指南

為甚麼要做一位安全防鉛的業主?

節省金錢。經常保養樓房，和盡早維修破爛的地方，可避免日後花費更巨大的維修費。

減少法律上的賠償責任。如果因樓房失修或聘用的工人採取不安全的工作方法而引致住客患鉛中毒，或污染周圍環境，業主可能被告上法庭及承擔金錢上的賠償責任。

保障住客身體的健康。

促進住客擁有安全的居住環境。

提升物業的租、售價值。

鉛是甚麼?

鉛是一種重金屬。在1978年以前，它是被廣泛地使用於住宅油漆上。此外，泥土、塵埃、陶瓷餐具、汽車電池等，亦可能存有鉛。當鉛進入了人體內，會可能導致人患上鉛中毒。

三藩市的含鉛油漆住宅

三藩市約有百份之九十四的房屋是建於1978年以前--當時鉛還是廣泛地被用於住宅油漆內。完整的含鉛油漆通常是不會構成危害；但當它破裂或剝落時，會污染塵埃及環境。兒童在觸摸有鉛的物體或鉛塵後，如沒有徹底清潔手便拿食物吃或有吮手指的習慣，會把鉛也吞進肚裡。**建築工人不採用安全的工作方法，會可能製造鉛塵**，從而危害自己或家人；並污染周圍環境。

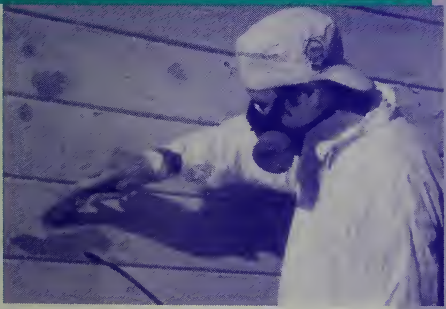
鉛中毒對兒童和成年人健康的影響:

任何人，不論性別、年齡、種族及社會地位，都有機會患上鉛中毒這疾病。一般來説，患了鉛中毒的人，外表看來，會像常人一樣。兒童鉛中毒，是現時影響美國六歲以下兒童的嚴重病患。三藩市大約有百分之八的幼童受著鉛中毒的困擾。

鉛中毒對健康的影響

兒童方面

- 學習困難
- 行為偏差
- 發育遲緩
- 聽覺損失
- 記憶衰退
- 智商降低



成年人方面

- 高血壓
- 貧血 / 紅血球遞減
- 反應緩慢
- 腎臟、生育出現問題
- 記憶衰退、注意力不集中

法例對業主的要求：

聯邦法例要求擁有一九七八年以前建成的住宅的業主要：

1. **在售賣或出租**一九七八年以前建成的住宅時，書面說出任何已知的含鉛油漆及有關的鉛危害。但**不需要**作鉛的檢查或評估。

2. **給預期的買家或租客**一份由聯邦環境保護處(EPA)編寫，名為"無鉛的家居環境，保障您家人的健康 *(Protect Your Family From Lead in Your Home)*"的小冊。（這小冊告訴你，屋裡可能存有鉛危害的地方，及預防鉛毒的方法。業主和租客應簽字據，証明後者已收取小冊。業主需保存該字據。）

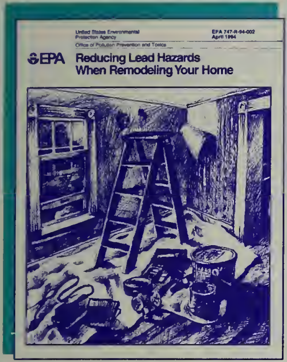
三藩市法例要求擁有一九七八年以前建成的住宅的業主要：

1. **給新入住及現時**的租客一份*"三藩市對一九七八年以前建成的住宅發出的鉛危害公告"*。

2. **簽署**及保存一份証明書(**Affidavit**)，聲明業主已依從要求，給與租客一份*"三藩市對一九七八年以前建成的住宅發出的鉛危害公告"*。

#1 最重要的是與你的租客保持良好的溝通，經常保養你的樓房，及履行法例的要求。

業主要做些甚麼以保障租客和自己…？



業主義務！

在加州，每一個租客，都有居住在安全樓房的權利。因此，業主是有義務及責任去保障租客的權利。

租客權利！

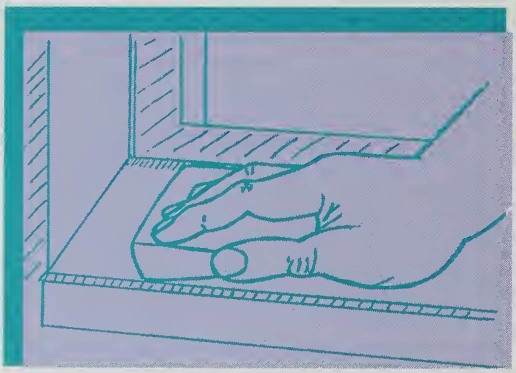
<u>給安全防鉛業主的錦囊妙策</u>：

- *遵從*聯邦及三藩市的法例。
- *定期*檢查及保養樓房。特別注意牆壁、天花板、水管、窗框、窗台、門框、樓梯等地方。
- *發現*油漆損壞或剝落時，必須馬上維修。開始進行大規模的維修工程前，業主可先拿漆塊樣本化驗，以斷定油漆是否含鉛或含鉛的程度；或找加州衛生署認可的鉛危害評估及檢查員視察維修的環境。
- *聘用*已接受『處理鉛危害』訓練的工人處理鉛漆；並要求他們必須採用安全工作方法，以保障自己和其他人的健康，及避免污染周圍環境。
- *如你*本身擁有維修員工，請推薦他們參加認可的『處理鉛危害』訓練課程。
- *方便*作隨時的參考，在樓房裡，可存放一些認識安全工作法的基本資料，例如： 建築物檢察署編印的『建築工程的鉛漆危害』、環境保護處以英文出版的『工具箱指引』 "Tool Box Guide" 及『當裝修你的房屋時，如何減低鉛危害』 "Reducing Lead Hazards When Remodeling Your Home" 小冊子。
- *維修*或改建樓房時，要包括防鉛危害的改善工程。
- *當舊租客*搬離樓房而新住戶還未搬進前，應檢查單位的周圍。如發現有破爛的地方，要立刻維修。
- *進行*『鉛危害』改善工程前，先要通知各租客。如有需要，應遷租客到安全的地方暫住，直至維修及清潔工程完成為止。

業主應怎樣促使租客積極地參與消除樓房的鉛危害？

告訴租客，即使油漆含鉛，但如果它是完整和沒有破裂時，是不會構成危害。**只有在當它受損或剝落；或在進行裝修工程被磨或刮時，才產生危險。**

叮囑租客，如樓房有破爛的地方（例如漏水、油漆破裂 / 剝落），要**立即報告業主。（業主應馬上維修）**。



鼓勵租客經常**清潔家居。**

忠告租客**不要擅自或胡亂維修**有油漆表面的地方，因這會容易滋擾鉛，從而可能危害自己、家人、鄰居；並污染環境。

給租客這小冊子最後頁的**租客指南**。這指南清楚地指導住客可怎樣做以保持樓房住宅的安全。

緊記

★ *完整和沒有剝落的油漆，對人和環境通常是不會構成危害*

★ *用已接受『處理鉛危害訓練』的承建商，或採用安全的方法，去進行裝修或保養工程*

認識『安全』和『危險』的工作方法:

預防勝於治療

業主如要維修或保養樓房、住宅時，需注意下列事項:

· 查悉樓房是否建造於一九七八年以前。

· 假設一九七八年以前所用的住宅油漆都含有鉛。如果樓房是建造於一九七八以前，先拿漆片樣本到化驗室分析含鉛的程度。

· 聘用已接受『處理鉛漆訓練』的承建商及採取安全的工作方法去進行工程；亦可推薦員工參加上述的訓練課程。

✔『安全』的工作方法:

✔ 圍隔四周，避免鉛塵擴散到其它的地方。

✔ 工作開始前，先放膠紙於地和家具上，以接著掉下的漆碎或塵埃。

✔ 如要刮油漆，用濕刮方法，以減低塵埃。

✔ 用接駁有『高效能及空氣過濾器』(HEPA)設備或吸塵機的工具。

✔ 穿 / 戴適當的個人保護裝備。

✔ 工程完畢後，要進行徹底的清潔及用『高效能及空氣過濾器』吸塵機清除周圍環境的塵埃。

✘『危險』的工作方法:

✘ 進行室外工程時，沒有圍隔周圍環境。

✘ 沒有放膠紙於地板和家具上。

✘ 沒有穿/ 戴適當的個人保護裝備。

✘ 火燒 / 火燙油漆。

✘ 乾磨 / 乾刮油漆。

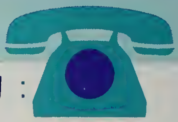
參閱下列小冊子的資料

✎建築工程的鉛漆危害（建築物檢察署印製）

✎工具箱指引及當裝修你的房屋時，如何減低鉛危害（聯邦環境保護處印製）

服務資源：

認識更多有關鉛的事項，可向下列機構查詢：



服務/事項	機構	電話
預防兒童鉛中毒	三藩市公共衛生署 兒童防鉛中毒計劃	(415) 554-8930
為低收入家庭減低住屋的鉛危害	三藩市市長辦公室 房屋部	(415) 703-6667
索取『當裝修你的房屋時，如何減低鉛危害』(Reducing Lead Hazards When Remodeling Your Home)的英文小冊子及『無鉛的家居環境，保障您家人的健康』的中文小冊子。	聯邦環境保護處 三藩市辦公室 三藩市公共衛生署 兒童防鉛中毒計劃	1-800-424-LEAD 1-800-424-5323 (415) 554-8930
查詢已完成『處理鉛危害』認可課程人士的名單及課程的資料	加州衛生署	1-800-597-LEAD 1-800-597-5323
諮詢職業健康上的防鉛教育	加州衛生署職業 防鉛中毒計劃	(510)540-2115
了解『處理鉛漆』的安全規則	加州職業安全及健康部三藩市辦事處 三藩市建築物 檢察署	(415)557-1677 (415)558-6088

租客指南

與你的業主同心合力
消除含鉛油漆的危害
保障自己和家人的健康

如果你居住的樓房是於一九七八年以前建造，它很可能存有含鉛油漆。**緊記！完整的油漆通常是不會構成危害。**下列的指引，可幫助你減低鉛危害的發生:

- ☐ **保**持住所的油漆完整。
- ☐ **告**訴業主有關油漆剝落或破爛的地方；並與業主研究安全處理含鉛油漆的方法。
- ☐ **不**要擅自或胡亂刮、磨油漆。
- ☐ **閱**讀業主給你的『無鉛的家居環境，保障您家人的健康』小冊子。
- ☐ **定**時清潔家居，特別是窗台、門框、地板、地毯等地方。不要穿『上街』或到後院的鞋入屋，以免把鉛塵帶進屋內。
- ☐ **查**詢含鉛油漆和預防鉛中毒的資料，電:

(415) 554-8930 內線**14** (廣東話)

三藩市兒童防鉛中毒計劃

DPH

Childhood Lead Prevention Program
1390 Market Street, Suite 230
San Francisco, CA 94102

3 1223 07661 4875